



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04216**
Datum: 18.09.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.10.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.10.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“
2. Der geänderte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich wird verändert und umfasst künftig eine Fläche von ca. 2,9 ha.
3. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ in der Fassung vom August 2018 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ in der Fassung vom August 2018 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße / Granau“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass

Um nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Flurstücke des ehemaligen Zementwerkes diese einer geordneten Bebauung zuzuführen und in diesem Zusammenhang auch den Nahtbereich Nietleben / Neustadt in der baulichen Entwicklung neu zu ordnen und zu steuern, besteht ein Planungserfordernis. Durch die Erstellung und fast vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.74 „Eislebener Straße/Soltauer Straße“ ist ein Teilbereich des ehemaligen Gewerbestandes des Zementwerkes Nietleben bereits zu einem beliebten Einfamilienhausstandort geworden. Derzeit stellt das angrenzende ungenutzte Grundstück, der Restbereich des ehemaligen Zementwerkes einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Abriss einer alten ruinösen Halle und der Beräumung des Restbereiches der ehemaligen Zementfabrik eröffnet sich die Chance, einen attraktiven Wohnbaustandort für Eigenheimneubau zu entwickeln, da die Nachfrage nach Grundstücken zur Eigentumbildung in Nietleben, als beliebter Wohnstandort, und in Halle (Saale) insgesamt groß ist.

Insgesamt ergibt sich, sozusagen als Lückenschluss, an diesem Standort die Chance einer neuen städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung eines attraktiven Wohnungsstandortes im Nahtbereich zwischen Neustadt und Nietleben und in Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Heideseesee und Dölauer Heide.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Aus der Lage des Gebietes ergeben sich bei der Entwicklung zu einem Wohngebiet Planungskonflikte, die ein Planerfordernis nach § 1 BauGB generiert haben. Dies betrifft vor allem die Altlastenuntersuchung, auf Grund des früher am Standort befindlichen Zementwerkes, die Regenentwässerung des Grundstücks, die innere Erschließung des Wohngebietes, das über die Bennstedter Straße an die Eislebener Straße angebunden ist, Wegebeziehungen zum Heideseesee und zur Dölauer Heide sowie die Frage des Schallschutzes.

Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, ca. 6 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt, unweit der Dölauer Heide und des Heidesees in Nachbarschaft zum Saalekreis und ist verkehrlich gut durch die Nähe der Bundesstraße 80 und damit zur Autobahn 143/38 erschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 Hektar.

Das Gebiet wird im Norden durch die vorhandene Altbebauung der Eislebener Straße, im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“, im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Granauer Berg“ und im Osten und Südosten durch das Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 74 „Eislebener Straße/ Soltauer Straße“ begrenzt. An dieser Stelle kommt es zu einer Überschneidung von Flächen der Bebauungspläne Nr. 90 und Nr. 74 mit dem Bebauungsplan Nr. 73.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 2: Flurstücke 2630, 2631, 2632, 2629, 2137 und Teil des Flurstücks 2633 der Gemarkung Nietleben
- Flur 1: Teilbereiche der Flurstücke 154 und 2594 der Gemarkung Halle-Neustadt

Im östlichen und südlichen Bereich des zu erstellenden Bebauungsplanes wurden Flächen einbezogen, die durch die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 74 und Nr. 90 bereits rechtskräftig überplant wurden. Die für diese Flächen geltenden Festsetzungen Öffentliches Grün und Öffentlicher Geh-Radweg haben sich überholt. Somit kann deren Nutzung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 73 neu festgesetzt werden.

Im Aufstellungsbeschluss vom 18. Dezember 2013 war das Flurstück 27, Flur 2, Gemarkung Nietleben enthalten. Diese ohnehin bestehende Wegeverbindung wurde zugunsten der neu geplanten Fußwegeverbindung über den geplanten Erschließungsring mit der Soltauer Straße über die Zufahrt des Garagenhofes (also unter Einbeziehung eines Teilbereiches des Flurstücks 154, Gemarkung Halle-Neustadt aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Außerdem wird der Geltungsbereich um die nördliche Teilflächen des Flurstücks 2633, Flur 2, Gemarkung Nietleben erweitert. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 ersichtlich.

Planungsziel

Durch den an dieser Stelle und in der Stadt Halle (Saale) insgesamt vorhandenen Bedarf an Bauflächen für eine Einzelhausbebauung einerseits und die Möglichkeit der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes einer seit Jahren verfallenden und im Frühjahr 2018 zurückgebauten Werkshalle andererseits und damit zusätzlich eine Aufwertung des bereits realisierten angrenzenden Wohngebietes an der Bennstedter Straße, ergibt sich an diesem Standort die Chance einer neuen städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Nahtbereich zwischen Neustadt und Nietleben und in Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Heidensee und Dölauer Heide.

Das Baugebiet liegt am Rand des vorwiegend dörflich geprägten Stadtteiles Nietleben sowie benachbart zu neuen Einfamilienhausgebieten. Die zukünftige Baudichte soll deshalb mittels einer entsprechenden Grundflächenzahl an diese Umgebung angepasst werden und eine großzügige Durchgrünung des Wohngebietes garantieren. Dazu sollen erhaltenswerte ortsbildprägende Grünstrukturen, insbesondere geschützte Biotope, in das Planungskonzept integriert werden. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen (Vor- und Hausgärten) auf den Baugrundstücken sind öffentlich nutzbare Grünflächen und straßenbegleitende Baumpflanzungen hier von untergeordneter Bedeutung und nicht zwingend vorzusehen. Auf die Anlage eines Spielplatzes kann verzichtet werden, da in der Umgebung für ältere Kinder ausreichend Frei- und Aufenthaltsflächen, wie z. B. am Heidensee, vorhanden sind.

Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 wurde am 18. Dezember 2013 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 9. Januar 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 07. Juni 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 14. August 2017 bis zum 15. September 2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08. August 2017.

Es wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken.

Vom Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt wurde eingeschätzt, dass sich im Plangebiet drei Waldflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 qm befinden. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Bei dem Plangebiet insgesamt und auch den angesprochenen Flächenteilen handelt es sich um eine gewerblich vorgeprägte ursprüngliche Baufläche. Dieser Standort besitzt grundsätzlich ein ungünstiges Entwicklungspotential für Waldflächen, da durch die bauliche Vorprägung kein gewachsener Boden mehr vorhanden ist und sich auf den angesprochenen Flächenteilen teilweise Fundamente, Bodenplatten und Ablagerungen befinden. Infolge der Flächenlage, der geringen Flächengröße und des Zustandes (Bodenstruktur) der Fläche ist eine umfängliche Ausprägung der meisten Waldfunktionen auch in Zukunft nicht zu erwarten. Bei dem Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Kultursorten von Kirschbäumen, die durch Sameneintrag aus den benachbarten Gärten in die Fläche verbracht worden sind. Da sich die Stadt im konkreten Fall bei der Interpretation des Waldbegriffes im Bereich des Ermessensspielraumes befindet und eine Erfüllung der meisten Waldfunktionen auf der Fläche nicht zu erwarten ist, soll der unzweifelhaft erforderliche Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation erfolgen. Diesem Vorgehen hat das Landeszentrum Wald zugestimmt.

Von der unteren Bodenschutz- und der unteren Abfallbehörde wird der Planung eine grundsätzliche Machbarkeit attestiert. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Zementwerkes Nietleben. Dieser Standort ist in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ aufgrund langjähriger industrieller/gewerblicher Nutzung erfasst. Die Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass das Plangebiet überwiegend nicht oder nur geringfügig mit Schadstoffen belastet ist. Bei den weiteren Planungen ist zu jedem Zeitpunkt zu berücksichtigen, dass aufgrund der Nutzungshistorie des Standortes lokale Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können. Die bisher aufgefundenen lokalen Belastungen sprechen aber nicht gegen eine Nutzung als Wohngebiet. Die Arbeiten unter Geländeoberkante (Abriss- und Erschließungsmaßnahmen, etc.) sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, das die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen.

Vom Fachbereich Sicherheit werden die erforderlichen Mindestbreiten für den maßgeblichen Begegnungsfall (PKW/LKW) definiert. Der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches bzw. des Ausbaus einer Mischverkehrsfläche wird grundsätzlich zugestimmt.

Seitens der Versorgungsunternehmen wird grundsätzlich der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, Anschlusspunkte in das bestehende Leitungsnetz wurden formuliert. Die entsprechenden Konkretisierungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet worden. Die HAVAG wendet ein, dass die Wegebeziehungen zwischen der Straßenbahnhaltestellen in der Soltauer Straße und dem Plangebiet befestigt, ausgebaut und beleuchtet werden sollen, um die vorhandene Erschließungssituation des ÖPNV zu sichern. Darauf nimmt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unter Einbeziehung des nördlichen Teils des Flurstücks 154, Flur 1, Gemarkung Halle-Neustadt, Bezug, welche die Wegeverbindung aus dem Plangebiet zur Haltestelle Mindener Straße über die Zuwegung des sich südlich des Plangebietes befindlichen Garagenhofs sichert.

Seitens der beteiligten Nachbargemeinden wurde das Vorhaben bei Abgabe einer Stellungnahme begrüßt bzw. keine Einwände vorgetragen.

In der einen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird in erster Linie der mehrfach geäußerte Wunsch des Erwerbs einer ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 74 als öffentliche

Wegeverbindung festgesetzte, aber nie umgesetzte, Teilfläche des Flurstücks 2257, Flur 2, Gemarkung Nietleben, sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Gartenhauses auf derselben thematisiert.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wird hier gemäß § 3 Abs. 2, 2. Halbsatz, BauGB eine um eine Woche verlängerte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden im jour fixe Familienverträglichkeit am 08. Mai 2013 als familienverträglich beurteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorenschaft getragen. Gleiches gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Pro und Contra

Pro

Ein brach liegendes Grundstück kann für eine attraktive Nutzung in einem nachgefragten Stadtteil reaktiviert werden. Es werden Flächen für die Errichtung von Ein-Mehrfamilienhausbebauung bereitgestellt.

Contra

Der Verkehr in der Eislebener Straße wird insgesamt geringfügig zunehmen. Insbesondere jedoch werden die Anliegenden am Abzweig Bennstedter Straße mit einer Verkehrszunahme rechnen, da dort Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes angeordnet werden sollen. Dieser Abzweig wurde jedoch schon mit der Erschließung des Wohngebietes an der Bennstedter Straße hergestellt und ist damit vorgegeben.

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73, Fassung vom August 2018

Anlage 2: Entwurf der Begründung, Fassung vom August 2018